

رای شماره 3001692 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: ردیف 5 و 6 بند 4-2-4_19 مابه التفاوت عوارض سال 1401 شورای اسلامی شهر ساری ابطال نشد

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

* شماره پرونده: هـ/ع/0200257

شماره دادنامه سیلور: 140231390003001692 تاریخ: 1402/11/17

* شاکی: انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان و سازندگان مسکن و ساختمان استان مازندران با وکالت آقای حسن محمدی دارابی

* طرف شکایت: شورای اسلامی شهر ساری

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال ردیف 5 و 6 بند 4-2-4_19 مابه التفاوت عوارض سال 1401

* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی شهر ساری به خواسته ابطال بند 4-2-4_19 مصوبه شورای اسلامی شهر ساری در مورد تعرفه عوارض و بهای خدمات سال 1401 به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر می باشد:
4-2-4_19 مابه التفاوت عوارض:

در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی بناهای احداثی مازاد بر پروانه ساختمانی در خانه های تک واحدی و مجتمع های مسکونی در صورتیکه رأی قطعی کمیسیون ماده صد بر ابقاء بنا باشد، کل بنا (سطح ناخالص کل بنا) در ردیف مربوط به جداول منظور و ما به التفاوت عوارض محاسبه و دریافت خواهد شد. ما به التفاوت ناشی از افزایش بهای عوارض یک مترمربع از بنا به علت افزایش مساحت بنا و افزایش درصد میانگین سطح واحد باتوجه به ردیف جدولی عوارض پذیره بوده و شامل مراحل ذیل می باشد:

(5) در صورتیکه یک واحد تجاری بدون تغییر مساحت به دو واحد یا بیشتر تبدیل شود، عوارض ناشی از افزایش تعداد واحدها از ما به التفاوت عوارض براساس تعداد واحدهای قدیم و عوارض براساس تعداد واحدهای جدید، براساس محاسبات روز به دست می آید.

(6) در صورتیکه مالک دارای پایانکار باشد و مبادرت به تغییر تعداد دهنه مغازه ها نماید ما به التفاوت عوارض براساس فرمول مربوطه اخذ می گردد.

* دلایل شاکی برای ابطال مقرر در مورد شکایت:

شاکی مدعی شده شهرداری بموجب مصوبه مذکور نسبت به تخلفات ساختمانی مازاد پروانه یا بدون آن که از سوی کمیسیون ماده صد با جریمه ابقاء گردد و از 2000 متری به گروه تعرفه 3000 متری وارد گردد ما به التفاوت مبلغ این دو گروه تعرفه ای را برای متر از پروانه مجدداً از مالک اخذ می نماید مثلاً یک سازنده پروانه ساختمانی با متر از کل 1800 متر و در قالب 9 سقف و هر سقف 200 متر که در هنگام ساخت در هر طبقه 100 متر بنای اضافه احداث کند در سقف 7 جمع بنای احداثی 200 متر می شود شهرداری تا سقف ششم فقط به اخذ جریمه و عوارض مربوط 100 متر اضافه اکتفا می نماید لکن در سقف 7 علاوه بر محاسبه و دریافت جریمه و عوارض 100 متر بنای مازاد سقف 7 به دلیل ورود دو گروه بندی ساختمان از 2000 متر به 3000 متر اقدام به محاسبه ما به التفاوت عوارض گروه 3000 متر و 2000 متر برای متر از متر از مندرج در پروانه می نماید یعنی مبلغ 200/000/000 ت 2000/000/000 تومان تحت عنوان عوارض ما به التفاوت عوارض دریافت می کند و و لذا به استناد آراء شماره 1100 و 2353 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و ابطال مصوبه را خواسته است.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

شورای طی لایحه شماره 140/1159 مورخ 1401/10/20 اعلام کرده

موارد مورد ادعای شاکی چه از لحاظ ساخت و قیمت پایه عوارض فرض و غیر واقعی بوده و نحوه محاسبه و تطابق آن با مصوبه غیر موجه بوده و صحیح نیست و صرفاً جهت انحراف ذهن اعضای محترم بیان شده است کلیه مجوزهای ساختمانی براساس طرح جامع و تراکم پایه 100 درصد ساخت زمین مورد نظر می باشد باتوجه به تراکم مجاز مقرر در طرح جامع که در هر پهنه و قطعه متفاوت است فریبی بزرگتر از 1

نسبت به تراکم پایه می باشد لکن در اثر افزایش تراکم مجاز بر حسب میزان تراکم مجاز در گروه بندی دفترچه تعرفه عوارض قرار می گیرد و با تناسب بین ضریب مجاز به پایه گروه بندی هر ساختمان تغییر و متناسب با ارزش تراکم قیمت پایه محاسباتی عوارض هر ساختمان نیز تغییر می کند و براساس موارد دیگر و رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بشماره 786 مورخ 96/8/9 درخواست رد شکایت را نموده است. هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با حضور اعضاء تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره به اتفاق آراء اعضاء حاضر و در قسمتی 3/4 اعضاء حاضر در جلسه به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید.

***رأی هیأت تخصصی شوراهای اسلامی**

طبق بند 16 ماده 80 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 با اصلاحات بعدی تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاستهای عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف و مسئولیتهای شورای اسلامی شهرها محسوب شده و در تبصره یک ماده 50 قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1387 با اصلاحات و الحاقات بعدی وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است و در رأی شماره 315 - 1391/6/13 در پرونده 9000556 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض تبدیل یک واحد به دو یا چند واحد مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردیده است، بنابراین ردیف 5 و 6 تعرفه (4-2-4-19) تحت عنوان ما به التفاوت عوارض مصوب شورای اسلامی شهر ساری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی نبوده و به استناد مواد 12 و 84 قانون دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی طرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری - رحمان پیوست